

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1242106

הקמת בניין מגורים חדש בבית צפפה, והסדרת שביל גישה .



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/07/2024

לאשר את התוכנית

05/08/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/01/2024

להפקיד את התכנית

16/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005321652/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת על חלק מחלקה מסי 11 בגוש 30277 מאדמות בית צפפה .
שטח התכנית 0.553 ד בהתאם לתשריט חלוקה מוסכם .
התכנית המאושרת החלה על החלקה מספר 3365 יעדה את החלקה לאזור מגורים 5 , שביל להולכי רגל , ו שטח
ציבורי פתוח .
התכנית מציעה הקמת בניי i למגורים בני חמש קומות מעל שתי קומות חנייה סה"כ 10 יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בבית צפפה, והסדרת שביל גישה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-1242106

מספר התכנית

0.710 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218725 קואורדינאטה X

628350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אל-טי'הרה סמטה 2 בית צפפה .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל-טי'הרה סמ 2	ירושלים

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	מוסדר	חלק		11, 51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/1992		2653	3990	התכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3365, למעט האיחוד וחלוקה .	החלפה	<u>3365</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166 / ב</u>
16/07/1959		1586	687	התכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62	החלפה	<u>62</u>



תכנון זמין
הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 26 03/04/2024	סאמר בקרי	03/04/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 52 13/03/2024	מוחמד חמאדה	10/03/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		12: 25 03/04/2024	מחמד עיד	03/04/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סמיר חטאב (1)			ירושלים	שכ בית צפפה	16	02-6731211		
	פרטי	עמאד חטאב			ירושלים	בית צפפה				archsameryusri@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב שמעון הצדיק 16 שייד ג'ראח ירושלים..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	שמעון הצדיק	2	02-6731211		archsameryusri@gmail.com
אדריכל	מתכנן	סאמר בקרי			ירושלים	(1)	16	02-6731211	02-6712773	archsameryusri@gmail.com
סוקר עצים- מומחה	אגרונום	איתי חובשי			מזכרת בתיא	הרשקוביץ	4	08-9451532		itayacat@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד חמאדה	45527336	אא תנועה ו כבישים	ירושלים	דרך שועפאט (2)	39	02-6731211		abunieahmad@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מחמד עיד	1640	ירושלים שירותי הנדסה מדידות ו פיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא (3)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: 16 שמעון הצדיק שייך' גיראח, ירושלים.

(2) כתובת: 39 דרך שועפאט, ירושלים.

(3) כתובת: בית חנינה הרחוב הראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בבית צפפה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג, וזיקת הנאה לכלי רכב .
2. שינוי יעוד משצ"פ לשביל .
3. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדשים .
4. קביעת קווי בניין חדשים .
5. קביעת שטחי בנייה מירביים .
6. הגדלת מס' יח"ד מירבי .
7. קביעת שלבי ביצוע .
8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח וקביעת תנאים למתן היתר .
9. קביעת מס' קומות מירבי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	201
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	201
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 .	553.4	77.90
שביל .	157	22.10
סה"כ	710.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	553.4	77.90
שביל	157	22.10
סה"כ	710.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים .
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן :</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תת הקרקעית במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תוכן תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה,</p> <p>2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>3. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל ורכב.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>1 . תותר זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשרתים על ידי מעברים אלו ללא מגבלה כלשהי .</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר לכלי רכב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, יד ביד עם הקמת המבנה .</p> <p>3. תנאי לטופס 4 למגורים סיום פיתוח השביל בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו .</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1 . תותר זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשרתים על ידי מעברים אלו ללא</p>

4.2	שביל
	<p>מגבלה כלשהי .</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר לכלי רכב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, יד ביד עם הקמת המבנה .</p> <p>3. תנאי לטופס 4 למגורים סיום פיתוח השביל בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	19.5	10	(1) 45	340	886		130	867	554	1	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר
100	1	1	מגורים	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית עד 80% מתא שטח.

(2) לפי תשריט מצב מוצע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>א.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג.תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד.תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לאישור אגף תושבי"ה. ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט דרך גישה מוטורית בהתאם לתכנית עד תחום המגרש בפועל. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט לשביל. ז.תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ו חילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ חלוקים) .</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו , תוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) , לאישור הוועדה המקומית . ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל , רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר בניה ראשון בשטח .</p>	
6.4	הפקעות ו/או רישום
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
6.5	סטיה ניכרת
<p>א. מספר הקומות המירבי וגובה הבנייה כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. שלביות ביצוע הינם מחייבים וכל סטיה ממנם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.6
תנאי להיתר אכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע .	הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר שלביות .
2	מתן היתר בניה .	אישור תכנון מפורט דרך גישה מוטורית (השביל וזיקת הנאה לרכב). בתיאום עם אגף תושייה ושפייע .
3	מתן היתר איכלוס .	בהתאם לתכנית, סיום ביצוע השביל וזיקת הנאה לרכב בהתאם להנחיות אגף שפייע .

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17